



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**98/2020**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA DANIELA BOSIO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 27/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANGELO PAGANONI**

CF:PGNNG70H131829E

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 13

telefono: 0342212831

email: paganoni2703@gmail.com

PEC: angelo.paganoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a COLORINA VIA CORNA IN PIANO 16, della superficie commerciale di **77,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è così composta:

1) appartamento al piano terra a cui si accede dal vano scale e la distribuzione interna da Nord in senso orario è la seguente: un bagno di mq 2.70, un cucina di mq 15.44, una camera con cabina armadio pari a mq 13.20, un ripostiglio di mq 4,81;

2) ripostigli / cantine al primo piano sottostrada di mq 38,50, mentre la lavanderia ubicata sotto il mappale 547 è pari a mq 9,73.

Le superfici si intendono nette / calpestabili.

In riferimento all'appartamento ubicato al piano terra si specifica che le finiture sono di buona fattura: la cucina, il bagno e l'atrio sono pavimentati con piastrelle mentre la camera con cabina armadio e il ripostiglio sono pavimentati mediante laminato (simile al parquet in legno), gli infissi sono in pvc con vetro doppio, i caloriferi sono in alluminio, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, il bagno è stato ristrutturato di recente con apparecchi sanitari ed elementi accessori moderni.

In riferimento ai ripostigli al piano seminterrato si specifica che le finiture sono medio-basse

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di H250CM PIANO T -H274CM PIANO S1 -H217CM PIANO S1 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 17 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 121,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNA IN PIANO, 16, piano: SEMINTERRATO E TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 31/05/1995 REPERTORIO N 6783 NOTAIO AULETTA ANGELO - DELEBIO - COMPRAVENDITA - N 3348.1/1995

Coerenze: L'APPARTAMENTO E I VANI ACCESSORI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONFINANO DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA ESTERNA GRAFFATA AL FABBRICATO, MAPPALE 547, STRADA PUBBLICA, ATRIO COMUNE, E CORPO SCALE DURANTE IL SOPRALLUOGO E' STATO RILEVATO ANCHE IL LOCALE LAVANDERIA UBICATO PARZIALMENTE SOTTO LA PARTICELLA IDENTIFICATA AL FOGLIO 7 MAPPALE 547 CHE CATASTALMENTE RISULTA INTESTATA AL PADRE DELL'ESECUTATA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**A.1** altro fabbricato, composto da lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di **3,03** Mq. Superficie lorda inclusi i muri perimetrali: locale accessorio, avente altezza pari a cm 217, ubicato al piano seminterrato al di sotto della particella censita al foglio 7 mappale 547

**A.2** altro terreno, composto da area esterna, sviluppa una superficie commerciale di **4,00** Mq. In base ai sopralluoghi l'area utilizzata, ubicata a Nord-Est del fabbricato identificato in catasto al foglio 7 mappale 17 comprende l'area urbana 547 e l'area urbana graffata a Nord al mappale 17

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,68 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,03 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.365,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.365,20
Data della valutazione:	27/05/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi l'unità immobiliare e l'area esterna erano liberi. Anche la risposta dell'Agenzia delle Entrate alla richiesta di informazioni prot 11206 del 29 marzo 2021 conferma che non vi sono contratti di locazione in corso sugli immobili oggetto di pignoramento.

Non si è riusciti ad accedere al sottotetto (era chiuso, ma anche dalla ispezione esterna si evidenzia che non ha altezza abitabile)

La proprietà del sottotetto è da definire poichè non risulta dalle schede catastali, dagli atti e non è stato possibile reperire le tabelle millesimali.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si conferma quanto riportato nella ricostruzione ipo-catastale allegata al fascicolo.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/10/2018 a SONDRIO ai nn. 10985-1279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tribunale di Sondrio.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 45000

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/10/2020 a firma di TRIBUNALE ai nn. 621/2020 di repertorio, trascritta il 13/11/2020 a SONDRIO ai nn. 8916, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI CENSITE AL FG 7 MAPPALE 17 SUB 1 E FG 7 MAPPALE 547

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni pervenute direttamente dall'esecutato/a si comunica che non vi sono spese condominiali.

Come da comunicazione del 7 aprile 2021 del comune di Colorina risulta che la TARI del 2020 pari ad Euro 140 è ancora da versare sull'immobile oggetto di perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si conferma quanto riportato nella ricostruzione ipo-catastale allegata al fascicolo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI, con atto stipulato il 04/11/2009 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 150/2009 di repertorio, trascritto il 27/11/2009 a SONDRIO ai nn. 13784/10880

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/05/1995 fino al 04/11/2009), con atto stipulato il 31/05/1995 a firma di ANGELO ANDREA AULETTA ai nn. 6783/1995 di repertorio, trascritto il 03/06/1995 a SONDRIO ai nn. 5158/4295

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base di quanto pervenuto dal comune di Colorina del 7/4/2021 si evince che l'edificio è stato costruito in epoca precedente al 1964 e che allo stato attuale non risultano pratiche edilizie che confermino lo stati dei luoghi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il confine tra le particella identificate al foglio 7 mappale 17 e il mappale 428 non corrisponde a quanto riportato nella mappa catastale. L'area ubicata a Nord all'edificio risulta graffiata all'edificio censito al foglio 7 mappale 17 e pertanto ne andrà verificata la proprietà e/o l'uso esclusivo da parte dell'esecutato. Il mappale censito al foglio 7 mappale 547, secondo il database catastale risulta di proprietà del padre dell'esecutata.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni: il bagno al piano

terra è più grande di quanto riportato nella scheda catastale; è stata realizzata una cabina armadio nella camera; la cantina ubicata nella parte Sud dell'edificio è più piccola rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, il locale lavanderia ubicato al di sotto del mappale 547 non è accatastato e la sagoma dell'area esterna definita pertinenza del mappale 17 e del mappale 547 non corrisponde a quanto indicato nella mappa (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA: €1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

Sulla base di quanto pervenuto dal comune di Colorina del 7/4/2021 si evince che l'edificio è stato costruito in epoca precedente al 1964 e che allo stato attuale non risultano pratiche edilizie che confermino lo stati dei luoghi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e sagoma area esterna mappale 547 e pertinenza in angolo Nord-Est (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale presso ADT

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE : €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

IL COGNOME DELL'ESECUTATA RISULTA ERRONEAMENTE ISCRITTO AL DATABASE CATASTALE. IL COGNOME CORRETTO COME INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO POTRA' ESSERE CORRETTO CON REGOLARE ISTANZA

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: CALDAIA PRIVA DI MANUTENZIONE REGOLARE E IMPIANTI ELETTRICI DA VERIFICARE (normativa di riferimento: DPR 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: INTERVENTO DITTA OPERANTE NEL SETTORE IMPIANTI PER ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICHE E ADEGUAMENTI: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN COLORINA VIA CORNA IN PIANO I6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLORINA VIA CORNA IN PIANO 16, della superficie commerciale di **77,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è così composta:

1) appartamento al piano terra a cui si accede dal vano scale e la distribuzione interna da Nord in senso orario è la seguente: un bagno di mq 2.70, un cucina di mq 15.44, una camera con cabina armadio pari a mq 13.20, un ripostiglio di mq 4,81;

2) ripostigli / cantine al primo piano sottostrada di mq 38,50, mentre la lavanderia ubicata sotto il mappale 547 è pari a mq 9,73.

Le superfici si intendono nette / calpestabili.

In riferimento all'appartamento ubicato al piano terra si specifica che le finiture sono di buona fattura: la cucina, il bagno e l'atrio sono pavimentati con piastrelle mentre la camera con cabina armadio e il ripostiglio sono pavimentati mediante laminato (simile al parquet in legno), gli infissi sono in pvc con vetro doppio, i caloriferi sono in alluminio, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, il bagno è stato ristrutturato di recente con apparecchi sanitari ed elementi accessori moderni.

In riferimento ai ripostigli al piano seminterrato si specifica che le finiture sono medio-basse

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di H250CM PIANO T -H274CM PIANO S1 -H217CM PIANO S1 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 17 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 121,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNA IN PIANO, 16, piano: SEMINTERRATO E TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 31/05/1995 REPERTORIO N 6783 NOTAIO AULETTA ANGELO - DELEBIO - COMPRAVENDITA - N 3348.1/1995

Coerenze: L'APPARTAMENTO E I VANI ACCESSORI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONFINANO DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA ESTERNA GRAFFATA AL FABBRICATO, MAPPALE 547, STRADA PUBBLICA, ATRIO COMUNE, E CORPO SCALE DURANTE IL SOPRALLUOGO E' STATO RILEVATO ANCHE IL LOCALE LAVANDERIA UBICATO PARZIALMENTE SOTTO LA PARTICELLA IDENTIFICATA AL FOGLIO 7 MAPPALE 547 CHE CATASTALMENTE RISULTA INTESTATA AL PADRE DELL'ESECUTATA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SONDRIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	55,55	x	100 %	=	55,55
RIPOSTIGLI E CANTINE	67,05	x	33 %	=	22,13
<b>Totale:</b>	<b>122,60</b>				<b>77,68</b>

## ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di **3,03** Mq. Superficie lorda inclusi i muri perimetrali: locale accessorio, avente altezza pari a cm 217, ubicato al piano seminterrato al di sotto della particella censita al foglio 7 mappale 547

**altro terreno**, composto da area esterna, sviluppa una superficie commerciale di **4,00** Mq. In base ai sopralluoghi l'area utilizzata, ubicata a Nord-Est del fabbricato identificato in catasto al foglio 7 mappale 17 comprende l'area urbana 547 e l'area urbana graffata a Nord al mappale 17

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio varia da Euro 650 a Euro 1100 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,68	x	800,00	=	<b>62.141,20</b>
Valore superficie accessori:	7,03	x	800,00	=	<b>5.624,00</b>
					<b>67.765,20</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 67.765,20</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 67.765,20</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di Colorina, osservatori del mercato immobiliare SONDRIO, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE RIFERITO A COLORINA

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,68	7,03	67.765,20	67.765,20
				<b>67.765,20 €</b>	<b>67.765,20 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione per probabile rifacimento del tetto che è obsoleto, considerandolo pro-quota con l'inquilino al 50% (costo totale presunto Euro 25000)	-12.500,00
	<b>12.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Considerando lo stato di fatto e la distribuzione degli spazi interni si evidenzia che il lotto non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.365,20**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.365,20**

data 27/05/2021

il tecnico incaricato  
ANGELO PAGANONI